

ДОМ проекты

ИНФОРМАЦИЮ О НОВЫХ ПРОЕКТАХ КОМПАНИИ МОГУТ ВЫСЫЛАТЬ
НА АДРЕС VOSKRES@KOMMERSANT.RU СООБЩЕНИЯ ПУБЛИКУЮТСЯ БЕСПЛАТНО.
РЕШЕНИЕ О ПУБЛИКАЦИИ ИНФОРМАЦИИ ПРИНИМАЕТ РЕДАКЦИЯ.

Замоскворецкая астрономия

Москва

Для сегодняшнего состояния московского рынка недвижимости выход нового проекта, находящегося в самой начальной стадии реализации, можно считать событием. Еще в большей степени заслуживают внимания новые проекты топ-класса. Именно к данному сегменту рынка относится комплекс «Четыре солнца», который должен быть построен в восточной части Замоскворечья — на Большой Татарской улице, владение 13.

Цена инвестиций
Комплекс включает четыре корпуса высотой 8–10 этажей, занимающих основную часть квартала между Большой Татарской улицей и Озерковским переулком. Строительством комплекса «Четыре солнца» занимается компания «Легион Девелопмент». Ранее она была известна как девелопер, работающий над проектами коммерческой недвижимости, однако в сегменте жилья топ-класса данный проект является первым. Продвижение комплекса на рынок и привлечение покупателей поручены ряду известных в сфере дорогой недвижимости компаний-продавцов.

В настоящее время работы на участке не ведутся — до конца этой осени девелопер успел только освободить территорию застройки от имевшихся на ней строений. Сейчас «Четыре солнца» представляет собой пустую площадку площадью 3,45 га, огороженную забором с воротами для заезда техники. В компании «Легион Девелопмент» планируют начать работы нулевого цикла на объекте во втором квартале 2009 года и завершить их полностью к концу 2010-го. Технически такие сроки, скорее всего, можно считать достижимыми, однако сказать, будут ли они соблюдены, сложно.

Официальные продажи квартир в комплексе стартовали совсем недавно, 18 ноября.

Из 214 квартир приобрести сейчас можно около трех десятков. При этом до конца текущего года покупателям предлагаются особые для рынка топ-класса цены, позиционируемые в данном случае как инвестиционные. Средняя цена метра сейчас составляет \$8–10 тыс. (по курсу ЦБ РФ), что действительно ближе к уровню московских башен бизнес-класса.

К примеру, квартиру площадью 137 кв. м в настоящее время можно приобрести примерно за 29,55 млн руб. Хотя площади квартир в комплексе начинаются от 60 кв. м, площадь самой небольшой из предлагаемых составляет 93 кв. м. В нижних этажах такое жилье обойдется в 20 млн руб., а, к примеру, на седьмом — уже в 25,3 млн руб. Самое крупное и дорогое предложение в настоящее время — квартира площадью 300 кв. м, цена которой составит немного менее 75 млн руб.

Что касается квартир, первые сделки по ним уже прошли, но пока в штучном количестве, еще по ряду вариантов идут переговоры. Однако представители компаний-продавцов, как правило, выражают уверенность в том, что все три десятка выставленных на продажу вариантов будут реализованы уже до Нового года. Сколько времени займет продажа всего комплекса или хотя бы



его большей части, судить трудно. По масштабу «Четыре солнца» вовсе не соответствует клубному формату. Квартир здесь значительно больше, чем даже в соседнем достаточно крупном комплексе дорогой недвижимости «Аквамарин».

Девятые и десятые этажи в каждом корпусе отданы под пентхаусы. Они выходят на несколько сторон света, в них будет выполнено панорамное

остекление. Продаются они как помещения в одном уровне, однако при желании можно получить и двухэтажное жилье. При этом известно, что самый большой пентхаус, площадью около 800 кв. м, уже нашел своего владельца, причем до публичного открытия продаж. Возможно, эта недвижимость изначально задумывалась под какого-то конкретного владельца.

Замкнутая инфраструктура
Естественно, комплекс на две с лишним сотни квартир нуждается в разветвленной инфраструктуре. Самой слабой в данном отношении выглядит подземная часть. В паркинге предусмотрено 427 машино-мест. Продаются они по принципу «не более двух в одни руки». И хотя в компании «Легион Девелопмент» говорят, что желающие смогут потом докупить дополнительные машино-места, не очень понятно, откуда эти места возьмутся. Вообще в современной практике даже в комплексах бизнес-класса часто проектируется паркинг с количеством парковочных мест из расчета по три каждую квартиру. В проектах же топ-класса оснащенность машино-местами бывает еще выше: к примеру, у дома в Тружениковом переулке, владение 17А на каждую квартиру приходится в среднем чуть более четырех мест для парковки. На этом фоне парковочная часть комплекса «Четыре солнца» вряд ли окажется фактором, который положительно скажется на его конкурентоспособности.

В какой-то мере компенсацией недостатка машино-мест



в «Четырех солнцах» можно считать крупную внутреннюю территорию с ландшафтным дизайном, что для проектов, реализуемых в центре города, является редкостью.

Несомненное достоинство комплекса — социальная инфраструктура нижней части. Первые два этажа каждого из четырех корпусов будут нежилыми. Однако площадей свободного назначения здесь не появится — такова политика застройщика. Каждое помещение в нижней части имеет только одно назначение. В перечень служб входят торговые объекты, офисы туристических и страховых компаний, различные предприятия сферы обслуживания, отделение банка и т. п. Несмотря на разные вывески на соседней Пятницкой улице, собственная инфраструктура весьма важна — то, что имеется в шаговой доступности, к сожалению, не отличается разнообразием, а кроме того, не соответствует социальному статусу жизни в таком комплексе, как «Четыре солнца». В дополнение к помещениям первых этажей на территории комплекса, ближе к Озерковской набережной, появится впоследствии полноценный спортивно-оздоровительный центр с бассейном — оператор, который займется его эксплуатацией, пока не выбран.

Застрахованный договор
Продажи идут через предварительные договоры. Для данного проекта применение такой практики может показаться несколько странным. Стартовал он достаточно давно, еще до вхождения в силу закона 214-ФЗ о долевом инвестировании. Иначе говоря, это один из немногих в Москве случаев, когда проводить сделки можно через договоры соинвестирования, если уж застройщику за минувшие годы не удалось в полном объеме офор-

мить документацию, необходимую для соблюдения 214-ФЗ.

По словам руководителя департамента маркетинга и бизнес-планирования компании «Легион Девелопмент» Алексея Лухтина, в настоящее время имеются все документы, необходимые для строительства. Однако, по мнению специалистов компании, сам по себе предварительный договор купли-продажи для потенциального инвестора более прозрачен и понятен, чем договор соинвестирования.

В технологии продаж комплекса «Четыре солнца» застройщик применил одно любопытное нововведение, которое в столичной практике пока не встречалось. Возможные риски застройщика при покупке всех квартир страхуются в компании «Ростосстрах», и в случае невыполнения обязательств по строительству комплекса покупатель может получить у страховщиков в полном объеме средства, потраченные им на приобретение недвижимости. В сегодняшних условиях, когда едва ли не главным опасением инвестора является то, что деньги окажутся вложенными в долgestрой, предложение о страховании может показаться привлекательным. Тем более что за страховку платить не надо — это берет на себя застройщик.

Однако в страховании имеется и еще один маркетинговый ход. Если динамика строительства будет такова, что к концу 2010 года комплекс «Четыре солнца» будет близок к завершению, но его сдача в эксплуатацию окажется перенесенной на полгода-год (стандартная для столичного девелопмента ситуация), скорее всего, получать назад застрахованные деньги никто не пойдет. Квартиры в комплексе к тому времени будут стоить уже значительно дороже, чем сейчас и даже чем в будущем году, и получение только изначально вложенной суммы обернется серьезными убытками.

Валентин Корнев

УНИКАЛЬНЫЙ ЖИЛОЙ КВАРТАЛ
М. УНИВЕРСИТЕТ

- жилой квартал «DOMINION» - новое качество и образ жизни • академический центр столицы • отсутствие близлежащей жилой застройки • большая охраняемая территория • развитая внутренняя инфраструктура: служба сервиса, велнесс-центр, детский развивающий центр, кафе, специальные зоны отдыха для различных возрастных групп • комплексное благоустройство и ландшафтное озеленение • 4 жилых корпуса переменной этажности от 8 до 21 этажей • от 2-х до 4-х квартир на этаже • 2 машино-места на одну квартиру в подземном паркинге • двухсветные пентхаусы с эксплуатируемой кровлей • часть квартир с чистовой отделкой • начало продаж — сентябрь 2008г •

уникальная услуга: ипотека для квартир интеко

232-08-08
www.magistrat.ru

ИЗУМРУДНЫЕ
ХОЛМЫ

Новый жилой комплекс
в Красногорске

- Жилищно-строительный кооператив «Измурдные Холмы» предлагает квартиры
- До ст. метро «Тушинская» 10-15 мин. езды
- Вблизи зеленого массива Красногорского лесопарка
- Рядом всеесезонный горнолыжный комплекс «СНЕЖ.КОМ»
- На территории: паркинг, детский сад, школа, магазины и медицинские центры
- Объект на стадии строительства

НА ПЕРВЫЕ 100 КВАРТИР - СКИДКА 10%!

РАССРОЧКА ПОСЛЕ СДАЧИ ДОМА НА 12 МЕСЯЦЕВ!

Природа рядом!

ЭТАЛОН - ИНВЕСТ

ПЕТЕРБУРГСКАЯ НАДЕЖНОСТЬ!

ЗВОНОК ПО РОССИИ БЕСПЛАТНЫЙ
8-800-333-0525 (495) 660-5464